

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動存有任何疑問，應諮詢股票經紀、持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的大洋集團控股有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



TA YANG GROUP HOLDINGS LIMITED
大洋集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1991)

主要交易
出售物業

大洋集團控股有限公司之財務顧問

BALLAS
C A P I T A L

本封面頁所用詞彙將與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3頁至第10頁。

二零一八年五月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	3
附錄一 — 本集團的財務資料	11
附錄二 — 物業估值報告.....	14
附錄三 — 一般資料	20

釋 義

除文義另有所指外，本通函所用詞彙具有下文賦予之涵義：

「營業日」	指	香港銀行開門辦理一般業務之日，不包括星期六或星期日
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	大洋集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」； 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	根據物業包銷代理合同進行出售事項之總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據物業包銷代理合同向買方出售該等物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一八年四月二十七日，即本通函寄發前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「該等物業」	指	位於中國海南省三亞市亞龍灣龍溪路第一幢及第三幢建築之合共86間客房，總建築面積為約7,494.74平方米
「物業包銷代理合同」	指	賣方與買方於二零一八年三月二十七日就出售事項訂立之有條件協議

釋 義

「買方」	指	海南泛海頤和房產經紀有限公司，本公司及其關連人士之獨立第三方
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂或補充)
「平方米」	指	平方米
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	漢華評值有限公司，獨立專業估值師
「賣方」	指	大洋(海南)健康產業發展有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

僅供本通函說明之用，除另有所指外，人民幣乃按照人民幣1.00元兌1.22港元之匯率兌換成港元。

本通函之中英版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



TA YANG GROUP HOLDINGS LIMITED
大 洋 集 團 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1991)

執行董事：

施琦女士(主席兼行政總裁)

邱泳溟先生

非執行董事：

高峰先生

韓磊先生

施偉倫先生

獨立非執行董事：

張力涓女士

白偉強先生

胡德光先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681 GT

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

九龍九龍灣

臨興街21號

美羅中心2期

23樓28室

主要交易
出售物業

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年三月二十七日之公告(「該公告」)，內容有關出售事項。於二零一八年三月二十七日(交易時段後)，買方與賣方訂立物業包銷代理合同，據此，買方有條件同意向賣方包銷購買該等物業，代價為約人民幣239,800,000元(相當於約292,600,000港元)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關物業包銷代理合同的進一步詳情；(ii)本集團的財務及一般資料；及(iii)該等物業的估值報告。

董事會函件

物業包銷代理合同

日期

二零一八年三月二十七日(交易時段後)

訂約方

買方： 海南泛海頤和房產經紀有限公司，本公司及其關連人士之獨立第三方，主要於中國從事物業經紀服務

賣方： 大洋(海南)健康產業發展有限公司，本公司之間接全資附屬公司，主要於中國從事酒店及醫療保健服務業務

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

標的事項

根據物業包銷代理合同，買方已有條件同意向賣方包銷購買該等物業及買方將擁有出售及分銷該等物業之獨家權利。該等物業位於中國海南省三亞市三亞亞龍灣國家旅遊度假區，包括兩幢酒店建築內合共86間客房，總建築面積為約7,494.74平方米。

於物業包銷代理合同生效後，買方應已向賣方包銷(或換言之，實際購入)該等物業並將有責任根據下文所載付款計劃向賣方支付代價，而不論該等物業之銷售業績及其後買方向其客戶分銷該等物業之情況如何。

代價

買方已根據物業包銷代理合同於二零一八年四月三日(即物業包銷代理合同日期起十個營業日內)向賣方支付可退還按金人民幣5,000,000元(「按金」)。代價為約人民幣239,800,000元(相當於約292,600,000港元)，其乃根據單位價格每平方米人民幣32,000元計算。為免生疑，倘買方可按高於每平方米人民幣32,000元之價格出售該等物業，買方將有權收取因較高售價產生之額外所得款項。

董事會函件

單位價格每平方米人民幣32,000元乃由賣方與買方參考(其中包括)周邊地區與該等物業類似之物業之現行市價及買方將一次性包銷該等物業之事實經公平磋商後釐定。估值師所發出有關該等物業的估值報告載於本通函附錄二及該等物業於二零一八年三月三十一日的評估價值為約人民幣247,000,000元(相當於約301,300,000港元),換算為單位價格約每平方米人民幣32,956元。誠如估值報告所述,於進行估值時,估值師已計及大量所涉及單位及出售事項屬整批出售。鑒於買方將一次性包銷該等物業及買方將因就該等物業招攬個別買家產生成本及開支,單位價格每平方米人民幣32,000元較每平方米之評估價值人民幣32,956元略微折讓約3%。

除非賣方與買方透過訂立補充協議而另行協定,代價應由買方按以下方式以現金支付予賣方:

- (i) 30%代價將於二零一八年五月三十一日前支付予賣方(「**第一階段付款**」);
- (ii) 50%代價(減第一階段付款)將於二零一八年七月三十一日或之前支付予賣方(「**第二階段付款**」);
- (iii) 70%代價(減第一階段付款及第二階段付款之和)將於二零一八年十二月三十一日或之前支付予賣方;及
- (iv) 餘下30%代價將於二零一九年二月二十八日或之前支付予賣方。

買方有責任根據上述付款計劃向賣方作出付款,而不論該等物業之銷售業績。於賣方收到上述各階段付款後十個營業日內,賣方應按比例向買方退還按金。

董事認為,代價屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

轉讓該等物業之法定業權

誠如上文所述,於物業包銷代理合同生效後,買方將擁有作為物業經紀向其客戶出售及分銷該等物業之獨家權利。賣方已與買方訂立授權書(「**授權書**」),據此,賣方授權買方(作為其代理)與買方的終端客戶訂立物業銷售合同。倘終端客戶要求,授權書可供審閱。物業銷售合同將清楚界定賣方作為該等物業法定業權的持有人,載述賣方可於某個日期前直接向終端客戶轉讓法定業權。於

董事會函件

該等物業的終端客戶向買方作出全額付款後，賣方(其已承諾協助將該等物業所售單位的法定業權轉讓予終端客戶)將與終端客戶訂立協議以轉讓該等物業的法定業權。根據物業包銷代理合同，倘買方並無於二零一九年二月二十八日或之前出售該等物業的所有單位，賣方將須協助將該等物業其餘未售單位的法定業權於最後階段付款起兩年內(即二零二一年二月二十八日或之前)轉讓予買方。

除上文所述者外，於物業包銷代理合同生效後，賣方於物業包銷代理合同項下並無其他重大責任。

先決條件

物業包銷代理合同須待根據上市規則之規定取得股東就物業包銷代理合同作出之批准後方可作實。

終止

除物業包銷代理合同可能另有規定外，倘任何一方於未取得同意之情況下予以終止，則違約方須向守約方作出賠償。倘賣方在未取得同意之情況下終止物業包銷代理合同，賣方有責任就銷售及分銷該等物業直接產生之所有成本向買方作出賠償並於有關終止後十個營業日內向買方支付人民幣10,000,000元作為違約賠償金。倘買方在未取得同意之情況下終止物業包銷代理合同，買方有責任於有關終止後十個營業日內向賣方支付人民幣30,000,000元作為違約賠償金，此可由餘下按金抵銷。

其他主要條款

買方不得向本公司任何關連人士出售該等物業。

確保將不會向本公司關連人士出售該等物業之內部控制

本公司將實施內部控制程序，確保該等物業之最終買家為本公司之獨立第三方。將有指定人士進行監督並定期與買方溝通及買方需向該人士匯報該等物業最終客戶之身份以就與最終客戶進行交易自本公司獲得批准。此外，本公司將要求買方要求各最終客戶提供書面確認，確認根據上市規則，其並非本公司之關連人士。本公司亦將編製通知及書面告知本公司之關連人士不得向買方購買該等物業。

有關該等物業之資料

於二零一六年，本集團收購位於中國海南省三亞市三亞亞龍灣國家旅遊度假區的四幢酒店建築(合共194間客房，總建築面積為約16,627.23平方米)，以將其發展為高端醫療養生度假村。該等物業(出售事項之標的資產)包括該四幢酒店建築其中兩幢(即該四幢酒店建築中之第一幢及第三幢)之合共86間客房，總建築面積為約7,494.74平方米。於最後實際可行日期，並無承諾及訂立有關該等物業之租賃協議且該等物業並無開始營運。因此，直至最後實際可行日期，該等物業並無產生收入。根據本集團於二零一八年一月三十一日之未經審核管理賬目，該等物業之賬面值為約人民幣155,900,000元。

本集團已於二零一六年取得本金額為人民幣238,000,000元之有抵押銀行借款以為收購四幢酒店建築提供資金。銀行借款乃以四幢酒店建築之第一法定押記作抵押，按固定年利率7.8%計息並應於二零一八年九月至二零二三年九月償還。於最後實際可行日期，有抵押銀行借款項下之未償還本金額為約人民幣238,000,000元。賣方將聯絡銀行並安排提早償還銀行借款及提早解除該等物業作為抵押。

本公司認為，出售事項將不會影響餘下兩幢經營酒店建築(「經營物業」)之營運。經營物業包括兩幢酒店建築，配備合共96間客房。96間客房中，76間經營作酒店客房以賺取租金，9間為醫療保健服務客房及11間自用作辦公室及倉儲等用途。96間客房並非持作銷售物業。本公司將繼續營運經營物業以滿足該地區對酒店及醫療保健服務之需求。就經營物業之估值而言，由於出售該等物業之單位價格乃經參考周邊地區類似物業之現行市價釐定，本公司認為，出售事項不會對經營物業之估值造成任何重大影響。本公司亦就經營物業之賬面值應用歷史成本模型及僅需於報告日期出現減值跡象時估計經營物業之可收回金額。鑒於上文所述及經營物業繼續產生收入，本公司認為，並無經營物業減值之跡象。儘管如此，惟本公司確認，經營物業將每年進行減值測試以確定是否需就經營物業之賬面值作出任何減值。

進行出售事項的理由及裨益

於最後實際可行日期，本集團的主要業務為設計及製造矽膠輸入裝置，主要用於消費電子裝置、電腦與筆記型電腦按鍵、手機及汽車周邊產品。

董事會函件

於二零一六年，本集團於向獨立第三方收購位於中國海南省三亞市三亞亞龍灣國家旅遊度假區的四幢酒店建築後進軍中國醫療保健及酒店服務業務。截至最後實際可行日期，該等建築中之兩幢處於營運當中而餘下兩幢(即該等物業)尚未開始營運。鑒於該等物業尚未開始營運及因而並無產生任何收入，董事認為，出售事項對本公司及其股東整體有益並符合其利益，原因不僅為預期本集團可變現出售其無收入貢獻資產之收益，出售事項之所得款項淨額亦可用於進一步發展及擴展本集團的矽膠業務及任何進一步業務策略。本集團於近期透過發掘其他類別矽膠產品(如本集團已於近期開發之矽膠護膚產品新品牌)新市場覓得拓闊其產品組合之方式以保持其競爭優勢。因此，部份所得款項淨額將用於為發展該等新矽膠產品提供資金，預期其將長期為股東產生額外價值。鑒於買方已同意包銷購買該等物業，與買方訂立物業包銷代理合同確保本集團將可出售所有86個單位及節省本集團就各單位物色個別買家之時間及精力。此舉確保本集團盡可能以有效方式自該等物業變現銷售所得款項連同相應預期收益。

除上文所述者外，亦預期出售事項每年可令本集團節省與該等物業有關的利息成本、維護成本及折舊成本約人民幣13,200,000元。截至二零一八年三月三十一日，本公司自二零一六年六月二十日進行收購起就該等物業產生的總成本約為人民幣19,300,000元，包括(i)利息成本約人民幣13,000,000元，(ii)折舊約人民幣3,900,000元，(iii)物業及土地使用稅約人民幣1,800,000元及(iv)翻新、維修及維護約人民幣600,000元。

經計及上文所述，董事認為，出售事項屬本集團變現其可觀資本收益及產生額外現金流量以擴充其業務及減少整體負債的絕佳機會。基於上文所述，董事認為，物業包銷代理合同的條款屬公平合理及訂立物業包銷代理合同符合本公司及股東的整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項用途

根據本集團於二零一八年一月三十一日之未經審核管理賬目，該等物業之賬面值為約人民幣155,900,000元。估計本集團將變現出售事項之未經審核收益約人民幣45,000,000元。出售事項產生之是次估計收益已計及有關出售事項之潛在稅務影響。

出售事項之所得款項淨額估計為約人民幣199,700,000元，其已扣除(i)增值稅約人民幣18,200,000元，(ii)土地增值稅及印花稅約人民幣16,000,000元，(iii)營銷開支約人民幣4,800,000元(根據銷售所得款項總額之2.0%計算)，及(iv)與出售事項有關的專業費用(包括支付予律師、估值師、核數師及財務顧問的費用)約人民幣1,100,000元。誠如上文所述，本集團於二零一六年八月取得有抵押銀行借款用於收購位於中國之四幢酒店建築。本公司擬應用75%所得款項淨額(約人民幣149,800,000元)部份償還該銀行借款及餘下25%(約人民幣49,900,000元)用作額外營運資金以促進發展新矽膠產品。本公司計劃動用部分所得款項約人民幣49,900,000元作為其現有矽膠業務的持續營運資金，原因為其透過選擇性升級其生產機器等方式繼續提升營運效率。剩餘部分所得款項將用於支持於近期推出的面部及人體清潔矽膠刷，原因為其於增加存貨及營銷方面仍需要資金。由於本公司繼續每日評估其營運資金需求，本公司將於有需要時提取人民幣49,900,000元。

上市規則涵義

由於出售事項按上市規則第14.07條計算的一項適用百分比率超過25%及所有適用比率均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守申報、公告及股東批准規定。經作出一切合理查詢後，據董事所深知及盡悉，概無股東於出售事項擁有任何重大權益。因此，概無股東須於本公司就批准出售事項召開的股東大會上放棄投票。本公司已就出售事項取得Lyton Maison Limited(持有436,540,400股擁有投票權的股份(相當於最後實際可行日期已發行871,178,000股擁有投票權的股份約50.11%)的控股股東)的書面批准。根據上市規則第14.44條，可接納Lyton Maison Limited的有關書面批准，代替就批准出售事項舉行股東大會。

董事會函件

責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

其他資料

閣下亦請垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
大洋集團控股有限公司
主席兼行政總裁
施琦
謹啟

二零一八年五月四日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年七月三十一日止三個財政年度各年的財務資料乃於以下登載在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.tayang.com)的文件中披露：

- (i) 本公司於二零一五年十一月十一日刊發截至二零一五年七月三十一日止年度的年報(第95至211頁)；
- (ii) 本公司於二零一六年十一月十一日刊發截至二零一六年七月三十一日止年度的年報(第92至209頁)；及
- (iii) 本公司於二零一七年十一月十三日刊發截至二零一七年七月三十一日止年度的年報(第102至221頁)。

2. 債務聲明

於二零一八年三月三十一日(即本通函刊印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務如下：

銀行借貸

	千港元
	附註(i)及(ii)
應償還的賬面值：	
按要求	48,542
一年內	36,600
一年以上但不超過兩年	36,600
兩年以上但不超過五年	164,700
五年以上	52,460
	<hr/>
	338,902
	<hr/> <hr/>

附註：

- (i) 本集團約48,542,000港元的銀行借貸乃以本集團賬面值約6,494,000港元的位於香港根據中期租賃持有的土地及樓宇以及按金約45,712,000港元作抵押。
- (ii) 本集團約人民幣238,000,000元(相當於約290,360,000港元)的銀行借貸乃以本集團賬面值分別為約人民幣139,740,000元(相當於約170,483,000港元)及人民幣192,974,000元(相當於約235,428,000港元)位於中國海南根據中期租賃持有的持作自用物業及預付租賃款項作抵押。

或然負債

於二零一八年三月三十一日(即編製本通函債務聲明的最後實際可行日期)，本集團並無任何或然負債。

除上述或本文其他地方所披露者外，於二零一八年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行但未償還及法定或以其他方式增設但未發行的債務證券及銀行透支或其他類似債務、承兌負債(日常貿易票據除外)、承兌信貸、融資租賃承擔、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。董事確認，本集團於最後實際可行日期並無任何外部融資計劃。

3. 營運資金

於作出審慎周詳查詢後，董事認為，於考慮本集團的業務前景、本集團當前可動用的財務資源及出售事項的所得款項淨額後，在並無不可預見的情況下，本集團可用之營運資金足以供其自本通函日期起計最少十二個月的需要。

4. 本集團的財務及貿易前景

於最後實際可行日期，本集團主要從事製造及銷售矽膠及相關產品以及提供醫療保健及酒店服務業務。

截至二零一八年一月三十一日止六個月，本集團大部分經營業務實現穩健發展及其表現錄得提升。收益因矽膠業務以及醫療保健及酒店業務銷售增加較去年同期增長12.9%至220,600,000港元(二零一七年：195,400,000港元)。儘管業內競爭激烈，本集團於期內成功增加現有客戶之銷售訂單。中國經濟增長穩中向好及全球經濟狀況整體好轉令電子消費產品之消費意欲上升，因此，對本集團表現帶來正面影響。

儘管人民幣於期內相對穩定，製造成本持續上漲。為應對成本上漲，本集團持續嚴格控制成本，並透過精簡業務及將若干製造流程外包予分包商以改善其營運效率，令本集團業務得以扭虧為盈，錄得本公司擁有人應佔溢利1,700,000港元(二零一七年：本公司擁有人應佔虧損32,100,000港元)。

隨著中國經濟強勁，本集團將繼續實施多元化發展業務策略，並同時透過開發新矽膠產品投放更多資源至其核心業務以推動本集團的日後增長及盈利能力。本集團亦將探索及物色具有協同效應的投資機會以拓闊其收益來源、提高其競爭力，以應對未來變化及長遠而言為其股東創造最大回報。

董事認為，於完成出售事項後，本集團的財務狀況將獲進一步加強及出售事項的所得款項淨額亦將用於進一步發展及擴充本集團的矽膠業務及任何進一步業務策略。於完成出售事項後，本集團將繼續主要從事製造及銷售矽膠及相關產品以及提供醫療保健及酒店服務業務。

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就該等物業於二零一八年三月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。

GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED
漢華評值有限公司

香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
27樓2703室

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國（「中國」）海南省三亞市吉陽區亞龍灣亞龍灣國家旅遊度假區「亞龍灣椰風路南部地塊」龍溪路的兩幢酒店大樓（即第1及3幢會展酒店大樓）內之86個單位（「該等物業」）之估值

茲遵照大洋集團控股有限公司（「貴公司」）之指示對位於中國之該等物業進行估值（其詳情載於隨附之估值證書內），吾等確認曾進行視察，已作出相關查詢，並取得吾等認為必需之其他資料，以便向閣下提供吾等對有關房地產物業權益於二零一八年三月三十一日（稱為「估值日」）之市值之意見。

本函件為吾等之估值報告之一部份，闡釋估值之基準及方法，並澄清吾等所作之假設、房地產物業之業權調查及限制條件。

I. 估值基準

估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「一項資產或負債於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在雙方知情、審慎及無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債之價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅費或潛在稅費。

II. 估值方法

吾等採用比較法對該等房地產物業權益進行估值，而比較乃按可資比較房地產物業之已變現價格或市價進行，包括分析規模、特性及地點相若之可資比較房地產物業，並仔細衡量各項房地產物業之一切優劣因素。可資比較房地產物業之價格隨後已作出調整，以計及相關因素中有關房地產物業與該等房地產物業之已識別差異。

III. 假設

吾等進行估值時，乃假設業主按房地產物業之現況於公開市場出售其房地產物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而增加該等房地產物業權益之價值而獲益。

由於該等房地產物業按長期土地使用權持有，吾等假設房地產物業權益之業主可於整個相關土地使用權有效期內自由及不受干擾地使用或轉讓房地產物業權益。於吾等進行估值時，吾等假設該等房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向相關政府部門支付任何額外款項。

除估值報告所說明、界定及考慮屬不合規事況外，所有適用之區域劃分及用途規例與限制已獲遵守。

吾等並無作出環境影響研究。除報告所說明、界定及考慮之其他情況外，吾等假設適用之國家、省級及地方環境法規及法律已經得到全面遵守。此外，就報告所涵蓋之任何用途而言，吾等亦假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私營公司或團體獲得或重續一切必要之執照、同意書或其他法律或行政授權。

該等房地產物業之其他特定假設(如有)載列於估值證書之附註。

IV. 業權調查

吾等已獲提供該等房地產物業之法定文件副本。然而，基於中國現行登記制度，並未就該等房地產物業附帶之法定業權或任何責任作出調查。

吾等進行估值時，吾等依賴 貴公司之中國法律顧問隆安律師事務所就該等房地產物業之法定業權提供之法律意見。本報告所披露之所有法律文件(如有)僅供參考，吾等對於本報告所載有關該等房地產物業之法定業權之任何法律事宜概不負責。

V. 限制條件

吾等曾視察該等物業之外觀，並在可能之情況下視察其內部狀況。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此，吾等未能匯報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無進行詳細之實地量度，以核實該等房地產物業之面積是否準確，惟已假設吾等所獲提供之相關文件所示面積屬準確。基於吾等對類似房地產物業估值之經驗，吾等認為所作假設均屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有呎寸、量度及面積均為約數。

經檢查所有相關文件後，吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，亦接納 貴公司向吾等提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、發展計劃、建築成本、地盤與樓面面積以及該等房地產物業之識別等相關事宜之意見。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以令吾等達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等之估值並無考慮所估值房地產物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能涉及之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等房地產物業權益並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

由於該等房地產物業位於中國，其物業市場相對有待發展，該等假設往往會根據不完備市場佐證作出。故取決於所作出之假設，該等房地產物業可能被賦予不同範圍之價值。雖然吾等在達致估值時已作出專業判斷，然而報告讀者務須謹慎考慮估值報告所披露之有關假設之性質，而於詮釋估值報告時亦應審慎行事。

VI. 估值意見

吾等對該等房地產物業權益之市值意見載於隨附之估值證書。

VII. 備註

吾等根據普遍採納之估值程序進行估值，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引之規定。

吾等對房地產物業權益進行估值時，已遵照由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)之規定。

李玉喬女士(皇家特許測量師)於二零一八年四月對該等房地產物業進行實地視察。該等房地產物業保持在合理狀況，與其使用年期及用途吻合，並已配置正常樓宇服務。

除另有所指外，本文所有貨幣金額以人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件發出。

此 致

香港
九龍
九龍灣
臨興街21號
美羅中心2期23樓28室
大洋集團控股有限公司
董事會 台照

代表
漢華評值有限公司
董事
文瑞輝先生
FRICS, FHKIS, MCIREA
註冊專業測量師(產業測量組)
謹啟

二零一八年五月四日

附註：文瑞輝先生為特許測量師，在中國、香港、新加坡、越南、菲律賓及亞太地區等地擁有逾31年估值經驗。

估值證書

於中國持作出售之房地產物業權益

房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下之市值
位於中國海南省三亞市吉陽區亞龍灣亞龍灣國家旅遊度假區「亞龍灣椰風路南部地塊」龍溪路的兩幢酒店大樓(即第1及3幢會展酒店大樓)內之86個單位	該等物業包括兩幢位於三亞市亞龍灣國家旅遊度假區之綜合發展項目龍溪悅墅內之酒店大樓內之86個單位。該發展項目為一個由酒店、會議中心、別墅、平房及其他配套設施組成的多用途休閒項目。該等物業於二零一五年前後竣工。	於吾等實地視察後，該等物業目前為空置。	人民幣247,000,000元 (人民幣 貳億肆仟柒佰 萬元整)
	該等物業位於亞龍灣國家旅遊度假區，其內設海灘、海上運動中心、高爾夫球場、購物中心、遊艇俱樂部及其他休閒設施。		
	該等物業之總建築面積約為7,494.74平方米。		
	該等物業之土地使用權經已出讓，年期於二零一六年二月九日屆滿，作住宿及餐飲／產權式酒店用途。		

附註：

- (i) 根據三亞市國土資源局發出的86份不動產權證書(即瓊(2017)三亞市不動產權第0000188、0000189、0000248至0000251、0000253、0000282至0000285、0000332至0000339、0000340至0000341、0000368至0000369、0000371至0000372、0000374至0000375、0000378、0000391至0000392、0000397至0000400、0000402至0000403、0000563至0000566、0000569、0000572至0000575、0000579、0000606至0000607、0000608至0000612、0000616至0000620、0000621、0000677至0000680、0000723、0000724至0000726、0000774、0000775至0000779、0000786至0000789、0000794至0000798、0000839至0000840、0000855及0000911號)，總建築面積約為7,494.74平方米之房地產物業乃由 貴公司之間接全資附屬公司大洋(海南)健康產業發展有限公司(「大洋海南」)持有。

(ii) 該等物業包括兩幢酒店大樓內之86個單位。單位編號列示如下：

大樓編號	單位編號
第1幢大樓	101至103、105至109、111、201、203、205至210、301至303、305至308、311至312、401至403、405至409、412、501至503、505至507、510至512
第3幢大樓	101至103、105至106、108至110、201至203、205至206、208至210、301至303、305至310、401至403、405至410、501至503、505至506、508至510

(iii) 根據三亞虹霞開發建設有限公司(「三亞虹霞」)與大洋海南訂立的日期為二零一六年八月三十日的兩份補充協議，兩幢酒店大樓(即第1及3幢會展酒店大樓)內總建築面積約為8,608.71平方米之98個單位售予大洋海南，總代價為人民幣182,287,876元。

(iv) 於吾等估值過程中，鑒於該等物業規模過大，吾等對整批出售給予折讓。

(v) 根據 貴公司提供的資料，於估值日， 貴公司自二零一六年六月二十日進行收購起就該等物業產生之總成本約為人民幣19,300,000元，包括(i)利息成本約人民幣13,000,000元，(ii)折舊約人民幣3,900,000元，(iii)物業及土地使用稅約人民幣1,800,000元，及(iv)翻新、維修及維護約人民幣600,000元。

(vi) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問就房地產物業權益發出的法律意見，概述如下：

- a. 大洋海南依法持有房地產物業的擁有權且有權出售及轉讓該等房地產物業。
- b. 房地產物業受多項按揭規限。大洋海南於出售或轉讓該等房地產物業前須取得受押人的書面同意或依法解除按揭。
- c. 房地產物業並無受任何司法查封、凍結權屬或訴訟所規限。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司法定及已發行股本：

法定：		港元
<u>20,000,000,000</u>	股股份	<u>2,000,000,000.00</u>
已發行及繳足：		
<u>871,178,000</u>	股股份	<u>87,117,800.00</u>

本公司股本中所有已發行股份各自於所有方面享有同等地位，包括投票、股息及股本回報方面的權利。

本公司的股本或任何其他證券概無於聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，亦無就股份或本公司的任何其他證券申請或現時建議或尋求於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，本公司概無附帶任何權利可認購、兌換或轉換為股份之任何已發行但尚未行使的可換股證券、購股權或認股權證。

3. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員於本公司股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊中

的權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於股份的好倉：

姓名	權益性質	股份總數	佔本公司 已發行股本 的概約百分比
施琦女士	受控法團權益 ^{附註}	436,540,400	50.11%

附註：Lyton Maison Limited為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由施琦女士獨資擁有，於436,540,400股股份中擁有權益。Lyton Maison Limited持有的436,540,400股股份質押予茂宸集團控股有限公司間接全資擁有的茂宸資源財務有限公司。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(ii) 於本公司的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，就董事或本公司主要行政人員所知及根據本公司按照證券及期貨條例第XV部備存之登記冊，概無人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司的股份及相關股份中，直接或間接擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露，或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊之權益或淡倉，亦無任何人士直接或間接擁有附有權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或就該等股本擁有任何購股權。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立並非於一年內屆滿或本集團有關成員公司不可於一年內在不作出賠償(法定賠償除外)的情況下予以終止的服務合約。

5. 於其他競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或主要股東或任何彼等各自之聯繫人從事或擁有與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務或任何權益，或與本集團有任何其他利益衝突。

6. 於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於與本集團之整體業務有重大關係之任何存續合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司自二零一七年七月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核財務報表之結算日期)以來所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團任何成員公司涉及尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

9. 專家及同意書

其所發出的意見獲載入本通函內的專家的資格如下：

名稱	資格
漢華評值有限公司	獨立專業估值師

漢華評值有限公司已就本通函之刊發發出書面同意，同意按本通函所載形式及內容，轉載其函件及／或報告，及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，漢華評值有限公司概無擁有本集團任何成員公司之股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法執行)。

於最後實際可行日期，漢華評值有限公司概無於本集團任何成員公司自二零一七年七月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)以來所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

10. 重大合約

於緊接本通函日期前兩個年度內，本集團成員公司已訂立以下重大或可能屬重大的合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司與三亞虹霞開發建設有限公司(「三亞虹霞」，一家於中國註冊成立的有限公司及本公司的獨立第三方)所訂立日期為二零一六年六月四日的意向書，代價為約每平方米人民幣21,500元；
- (b) 本公司與三亞虹霞所訂立日期為二零一六年六月二十日的買賣協議，代價為約人民幣357,488,000元(相當於約421,836,000港元)；
- (c) 本公司與胡豔軍女士所訂立日期為二零一六年七月十一日的意向書，其並無釐定代價；
- (d) 本公司與中泰國際證券有限公司(作為配售代理)所訂立日期為二零一六年八月十六日的配售協議，以每股配售股份1.31港元的配售價配售最多86,450,000股配售股份；
- (e) 本公司、潛在認購人、施琦女士及Lyton Maison Limited所訂立日期為二零一七年八月十五日的諒解備忘錄，惟待釐定最終條款；
- (f) 鉅麗控股有限公司(「鉅麗」，本公司之間接全資附屬公司)與大洋湧德有限公司(「大洋湧德」，一間於薩摩亞註冊成立的有限公司及本公司的獨立第三方)所訂立日期為二零一七年十月十一日的買賣協議(「一七年十月十一日買賣協議」)，代價為55,783,623港元；
- (g) 鉅麗與大洋湧德所訂立日期為二零一八年三月五日的終止協議，以終止一七年十月十一日買賣協議(並無代價)；及
- (h) 物業包銷代理合同，代價為約人民幣239,800,000元(相當於約292,600,000港元)。

11. 一般事項

- (a) 本公司秘書為朱孝廉先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司的香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣臨興街21號美羅中心2期23樓28室。
- (c) 本公司的股份過戶及登記總處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (d) 本公司的香港股份過戶及登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (e) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

12. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起計14日期間，逢星期一至星期五(公眾假期除外)的正常營業時間(上午十時正至中午十二時三十分及下午二時正至下午五時正)內，可在本公司的香港主要營業地點(地址為香港九龍九龍灣臨興街21號美羅中心2期23樓28室)查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一六年及二零一七年七月三十一日止兩個年度各年的年報；
- (c) 估值師就該等物業編製之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述的書面同意；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述各重大合約副本；及
- (f) 本通函。